

Ilkka OT Tähtinen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TOIMINNANTARKASTUS - Tietoa ongelmista

Osakkaille:

Toiminnantarkastajan valitsemista harkittaessa
Toiminnantarkastajaksi suostumista pohdittaessa

Tämä on sähköinen versio 1. painoksesta julkaisusta (3. sivu lisätty)

Asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastus Helsinki - www.toiminnantarkastus.fi

ISBN 978-952-92-6701-9

Ilkka OT Tähtinen toimii Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsingissä HTM-tilintarkastajana. Osallistunut 70-luvun alulta lähtien tuhansiin taloyhtiöiden tilintarkastuksiin. Kouluttanut satoja hallituksen jäseniä, osakas- ja ammattitilintarkastajia. Osallistunut useiden taloyhtiöiden tilintarkastusta ja kirjanpitoa, tilinpäätöstä sekä suuria hankkeita koskevien julkaisujen tekoon.

Uusiin tarkastusjärjestelyihin liittyviä tulkintoja ja avoimia kysymyksiä

- Mitä toiminnantarkastuksesta on hyvä tietää yhtiökokoukseen ensimmäistä kertaa nyt asunto-osakeyhtiölakimuutoksen jälkeen valmistauduttaessa
- Mitä seikkoja osakkaiden kannattaa pohtia tarkastustoimintaa koskevia päätöksiä tehtäessä: Mitä vaihtoehtoisia ratkaisuja yhtiökokouksella on
- Mitä erityisesti alle 30 huoneiston taloyhtiöissä toiminnantarkastajaksi ryhtymistä harkitsevan kannattaa ottaa huomioon

OSA JUKAISUN TULKINNOISTA ON ÄÄNITTEINÄ (30.6.2011 asti)
VAPAASTI LADATTAVISSA MP3:na [PUHELIMEENNE](#) osoitteesta
www.asoytilintarkastus.fi/tulkintaa

+

Tulkintojen selkiintymistä voitte seurata ja osallistua jatkokeskusteluun julkaisusta osoitteessa www.toiminnantarkastus.fi
Sieltä saatte myös tietoa sähköisen version ilmestymisaikataulusta

Kyseessä ei ole ohje toiminnantarkastuksen suorittajalle, vaan toiminnantarkastajan valitsemista harkitseville ja toiminnantarkastajaksi ryhtymistä pohtiville tarkoitettu suppea tietolähde.

Asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastus Helsinki - www.toiminnantarkastus.fi

ISBN 978-952-92-6701-9

MITEN VALMISTAUTUA YHTIÖKOKOUKSEN TARKASTAJAVALINTOIHIN?

Osakkaiden olisi syytä pyrkiä ryhdistäytymään tarkastajien vaalien suhteen.

Kun muistetaan, että tarkastuksen kohteena on taloyhtiön johdon laatima tilinpäätös ja hallituksen ja isännöitsijän toiminta, sopii nykyään yleinen käytäntö huonosti tilanteeseen:

Vaikka uusi asunto-osakeyhtiölaki nimenomaan edellyttää hallituksen esittävän päätösehdotuksensa, ei hallituksen tule asian luonteesta johtuen lainkaan laatia ehdotuksia koskien omassa asiassaan. Niinpä **hallituksen ei tule tehdä ehdotuksia tilintarkastajien tai toiminnantarkastajien vaaleja koskien**, kuten ei hallituksen jäsenten valintaa eikä vastuuvapautta tai tilinpäätöksen vahvistamistakaan koskien. Sinänsä ei ole estettä sille, että hallituksen jäsenet käyttävät mahdollisissa vaaleihin liittyvissä äänestyksissä äänioikeuttaan.

(Asiasta lähinnä osakeyhtiökäytäntöä käsittelevä Horsmanheimo – Steiner, TILINTARKASTUS – Asiakkaan opas 1. painos. s. 135: *Epäkohtana valintapäätösten valmistelussa on, että tilintarkastajien valvonnan kohteeksi joutuva taho valmistelee valinnan ja pääsee valitsemaan itselleen mieleisen tilintarkastajan. Riippumattomuussyistä tämä ei ole suotavaa. Omistajien pitäisi-kin olla aktiivisempia ja osallistua tilintarkastajan valintaan aktiivisemmin.*)

Aivan erityisesti tulisi välttää yleistymässä olevaa tilannetta, jossa isännöitsijätoimistot – sinänsä kannaltaan ymmärrettävistä rutti-neihin liittyvistä syistä - pyrkivät järjestelemään aktiivisesti tilintarkastusvalintoja keskittääkseen ne harvemmille tarkastajille.

Tärkeätä tilintarkastajaehdokkaita pohdittaessa on muistaa – myös muulloin, esimerkiksi urakoitsijaa tai isännöitsijääkin valittaessa - sovellettava sääntö: Jos halutaan halpa ja hyvä, pitää ottaa kaksi. Vertailtakoon siis mm. ehdokkaiden taloyhtiökokemusta.

Suosittelavista yhtiökokouskäytännöistä taloyhtiöissä lisää:
www.asoytilintarkastus.fi/yhtiokokousopas

Miksi?

1.

Osakkaat tarvitsevat valintapäätöksiansä varten tietoa tulkinnoista. Alkuosa kertoo eräistä jo selkiintyneistä.

2.

Toiminnantarkastuksesta osakkaiden saama tieto on tähän asti ollut keskeisiltä osin ongelmallista:

Asunto-osakeyhtiöihin parhaiten näkyneet, kuten lakikommentaarit ja laajin tiedottaminen, ovat lähinnä toistaneet otteita hallituksen esityksen perusteluteksteistä.

Toisaalta osa juristeista ja erityisesti tarkastustoimen perinteiset asiantuntijat ovat kannanotoissaan pitäneet toiminnantarkastussäännöstöä erittäin ongelmallisena.

Tämänhetkinen tilanne, jossa osakkaille ja isännöitsijöille asiasta muodostuva kuva näin tärkeässä taloyhtiöitä koskevassa asiassa riippuu täysin siitä, ketä asiantuntijaa sattuu kuulemaan tai lukemaan, ei ole hyväksyttävä.

Tässä on tavoitteena edistää tavallisten osakkaiden kannalta välttämättömän asioiden selkiennyttämisen käynnistymistä.

Edes järkevän toiminnantarkastuskertomusta koskevan suosituksen ja perusohjeistuksen laatiminen taloyhtiöitä varten ei ole muutoin mahdollista.

Dialogin tarpeen havainnollistamiseksi

Ilkka OT Tähtinen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN

TOIMINNANTARKASTUS

- Tietoa ongelmista

Osakkaille:

Toiminnantarkastajan valitsemista harkittaessa
Toiminnantarkastajaksi suostumista pohdittaessa

Copyright: Ilkka OT Tähtinen

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsinki

Tämän julkaisun kopiointi on tekijänoikeuslain mukaisesti kielletty

Asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastus Helsinki - www.toiminnantarkastus.fi

ISBN 978-952-92-6701-9

ESIPUHE

Asunto-osakeyhtiölaista 1.7.2010 voidaan olla montaa mieltä, ja erityisesti sen suurten uudistusten, toiminnantarkastus- ja hissi-
pykälien, onnistuneisuudesta on kiistely. Laki on kuitenkin nyt
voimassa ja sitä tulee jatkossa noudattaa. Niinpä tässä vaiheessa
on osakkaiden ja taloyhtiön hallintoon osallistuvien kannalta hyö-
dyttöä pohtia toteutettiin esimerkiksi tarkastustoimintaa koske-
vat säännökset järkevällä tavalla.

Jos lakiesityksen saama kritiikki kiinnostaa, voi siihen tutustua
mm. valmisteluasiakirjojen avulla.

Tässä esityksessä ovat keskipisteessä **tulkinnat**.

Suppea **alkuosa** käsittelee toiminnantarkastussäännöksiä yksin-
omaan yhtiökokouksen valintapäätösten kannalta.

Siinä on tiivistä tietoa eräistä sellaisista tähänastisissa keskuste-
luissa esiintyneistä tulkintakysymyksistä, joista lienee jo saavutet-
tu kohtalainen yksimielisyys.

Alkuosa on tarkoitettu ensimmäiseen lakimuutoksen jälkeiseen
yhtiökokoukseen valmistautumista varten - toisaalta kaikille osak-
kaille valintapäätöksen tueksi ja toisaalta niille osakkaille, jotka
harkitsevat ryhtyäkö tarkastajaksi.

Alkuosan luettuaan **jokaisen kannattaneen tutustua ainakin lop-
puosan lihavoituihin – ongelmatyyppjä kuvaaviin - kohtiin.**

Loppuosa käsittelee sellaisia tulkintakysymyksiä, joiden osalta
kaivattaneen vielä keskustelua. Toivottavasti niiden ottaminen
esille edistää tulkintojen nopeata selkiintymistä.

Jos lain tulkinnassa jatkossa päädytään siihen, että toiminnantar-
kastajan tietämyksen taso on täysin yhtiökokouksen päätettävissä,

tehdään tilintarkastusrajan alittavissa yhtiöissä tarkastusjärjestelyistä päätettäessä aina (poikkeuksena ne suhteellisen harvat tilanteet, joissa joku osakas hallitsee tilintarkastajanomaisesti talo-yhtiön toiminnan) **merkittävä periaatteellinen ratkaisu:**

On nimittäin valittava, minkälainen varmistus halutaan annettavan tiedon oikeellisuudesta, ja hallinnon ja osakkaiden kohtelun asiallisuudesta. Ratkaisu ei koske vain muodollisuuksia. Kyse on siitä, halutaanko taloyhtiössä varmistus myös sellaista erityistä tietämystä ja osaamista vaativista asioista, joilla on suurta merkitystä osakkaille, ja joissa on käytännössä myös esiintynyt usein olennaisia virheitä. Yleisimpänä taloudellisesti merkittävänä esimerkkinä lainaosuus- ja rahoitusvastikeperintään liittyvät osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun rikkomukset. Valintaa tehtäessä tulee miettiä, kyetäänkö ratkaisua tehtäessä hahmottamaan, mitä erityisiä haasteita yhtiössä vallitsevassa tilanteessa saattaa tulla.

Kirjoittajan näkemys: Ennen kuin keskeisimmissä tulkintakysymyksissä voidaan todeta saavutetun laaja yksimielisyys ei pelkän toiminnantarkastajan käyttöön, edellä mainittuja poikkeuksellisia tilanteita lukuun ottamatta, liene syytä siirtyä niissäkään taloyhtiöissä, joissa se olisi lain kokorajojen puolesta mahdollista.

Tulkintojen selkiintymistä on tarkoitus seurata tämän julkaisun kotisivuilla www.toiminnantarkastus.fi. Palaute on tervetullutta.

Kotisivuilla on tietoa myös tulossa olevasta julkaisusta

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TILINPÄÄTÖS

–Toimintaohjeita hallituksen jäsenille (ISBN 978-952-92-8139-8)

Helsingissä 1. marraskuuta 2010

Ilkka OT Tähtinen, HTM

KYSYMYKSIÄ JA VASTAUKSIA TOIMINNANTARKASTAJAN VALINTAAN LIITTYEN

(Vastausten osalta on tässä vaiheessa välttämätöntä muistaa se varauma, että tämän osan tulkinnat perustuvat mielipiteidenvaihtoon asiantuntijoiden kanssa sekä kommentaareihin ja julkaisuihin. Niitä ei vielä siis voi esittää ehdottoman varmoina ja lopullisina.)

Minkä kokoisessa taloyhtiössä on aina pakko valita tilintarkastaja

Lakiin otettiin toiminnantarkastuksen yhteyteen uusi käsite ja aiheutettiin näin tulkintaa edellyttävä kohta:

”Asunto-osakeyhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja, jos:

1) yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa”

Tällä hetkellä näyttäisi seuraava tulkinta olevan vallalla 30:n rajaa selvitettyä:

- Jätetään huomioon ottamatta yhtiön hallussa olevat huoneistot (kuitenkin niin, että vastikerästien vuoksi tai muusta syystä tilapäisesti hallintaan otettujen huoneistojen katsotaan olevan osakkeenomistajien hallinnassa – muutoin raja olisi ”liikkuva”)
- Jätetään ottamatta huomioon yhtiön omistamien osakkeiden perusteella hallittavat huoneistot
- Otetaan huomioon paitsi asuinhuoneistot myös liikehuoneistot,

toimistohuoneistot, autotallit ja varastohuoneistot sekä autohallipaikat ^{x)} ja autokatospaikat ^{x)}, jos ne ovat osakkeiden perusteella hallittavia (ei kuitenkaan pihalla olevia katottomia autopaikkoja, kun eivät ole "rakennuksessa").

Muistiinpanoja:

Onko suurten taloyhtiöiden molempien tilintarkastajien oltava HTM- tai KHT-tilintarkastajia

Ei ole. Jo ennen lain voimaantuloa tehtiin voimaannanolakiin muutos, joka oikeuttaa käyttämään toiminnantarkastajaa tilintarkastajan rinnalla sellaisissa kokorajan ylittävässäkin taloyhtiöissä, joissa yhtiöjärjestys edellyttää käytettäväksi yhtä useampaa tilintarkastajaa.

Muistiinpanoja:

^{x)} Autohalli- ja autokatospaikkojen kohdalla näyttäisi kuitenkin toistaiseksi olevan erilaisia näkemyksiä siitä, onko niitä mahdollista pitää huoneistona tässä yhteydessä siinäkin – tavanomaisessa -tilanteessa, ettei niitä ole erotettu seinillä.

Näissä olosuhteissa lienee suotavaa tulkita asiaa toistaiseksi siten varovaisesti, että noudatetaan laajempaa tulkintaversiota. Näin ei ainakaan rikota tilintarkastuspakkoa koskevaa velvoitetta.

Missä tilanteissa on kokorajan alittavissakin taloyhtiöissä pakko käyttää tilintarkastajaa

Jos yhtiöjärjestyksessä edellytetään HTM- tai KHT-tilintarkastajaa, on noudatettava yhtiöjärjestystä. Jos mainitaan pelkästään ”tilintarkastaja”, voidaan rajat alittavissa yhtiöissä käyttää toiminnantarkastajaa ”tilintarkastajan” sijalla.

Laki edellyttää tilintarkastajan käyttämistä aina, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaan on käsiteltävä.

(Lakia laadittaessa tässä lienee sattunut lapsus: Vaikka kokouskutsu mainintaa on perusteluissa todettu tarvittavan, jotta osakkaat tietäisivät etukäteen mahdollisesta vaatimuksesta, ei tämä toteudu käytännössä varsinaisen yhtiökokouksen osalta. Kokorajan alittavissa taloyhtiöissä ei yhtiöjärjestysmuutoksen jälkeen välttämättä tule olemaan mainintaa tilintarkastajan valitsemisesta. Näin tilintarkastajan valintavaatimus toiminnantarkastajan sijaan tulisi yllätyksenä osakkaille. Vastaava tilanne tulisi olemaan toiminnantarkastajavaatimuksen osalta sellaisissa yhtiöissä, joissa yhtiöjärjestys ei edellyttäisi toiminnantarkastajankaan valitsemista. Olisi kenties aiheellista harkita, olisiko tarpeen suositella yleisesti, että sisällytettäisiin selvyuden vuoksi varsinaisen yhtiökokouksen kutsuun yhtiöissä aina valintapäätös - tarvittaessa maininta, että päätetään valitaanko tarkastajaa, ja jos valitaan, niin tilin- vai toiminnantarkastaja)

Muistiinpanoja:

Miten alle 30-huoneistaisen yhtiön tulee toimia, jos halutaan luopua toiminnantarkastajankin käytöstä

Kokorajan alittavissa yhtiöissä on mahdollista luopua toiminnantarkastajan käyttövelvollisuudesta, mutta se edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista: Tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa koskeva määräys tulee poistaa. (Tähän ratkaisuun liittyen on julkaisun jälkimmäisessä osassa enemmän taustapohdintaa.)

Huom! Samalla tulee muistaa arvioida koko yhtiöjärjestys ja toteuttaa muut lakimuutoksen vaatimat yhtiöjärjestysmuutokset.

Muistiinpanoja:

Voiko keskinäinen kiinteistöyhtiö valita toiminnantarkastajan

Vain asunto-osakeyhtiölaki, tuntee toiminnantarkastajan. Näin vastaus riippuu yhtiökohtaisesti siitä, sovelletaanko siihen asunto-osakeyhtiölakia, ja jos, niin miltä osin. Elleivät toiminnantarkastusta koskevat pykälät kuulu sovellettaviksi kyseisessä yhtiössä, ei toiminnantarkastajaa voida valita. Jos kuitenkin halutaan jonkun osakkaista suorittavan luottamuksen lisäämiseksi tarkastusta, voidaan tällainen lain sääntelyn ulkopuolinen tarkastaja haluttaessa valita. (Esimerkiksi tehtävänään tutustua tositteisiin, kirjanpitoon, tilinpäätökseen ja hallintoon tarpeelliseksi katsomaltaan osin.)

Muistiinpanoja:

Onko toiminnantarkastus tuonut mukanaan uusia piirteitä esteellisyys- ja riippumattomuuskysymyksiin

Ei ole tuonut.

Koska asiassa on toisinaan ilmennyt ongelmia, kannattaa muistaa, että rajanveto yhtiön johdon ja tarkastajan välillä saattaa joskus olla ajallisesti merkittävä: Esimerkiksi tilikautta 1 tarkastamaan valittua henkilöä ei voi kahden yhtiökokouksen talossa, jossa hallitus valitaan tilikaudeksi, valita tilikaudeksi 2 hallituksen jäseneksi. Muussa tapauksessa hän olisi toisaalta tilikauden 2 alussa hallituksessa, joka laatii tilinpäätöksen tilikaudelta 1, ja toisaalta toimisi tarkastajana tilikauden 2 alussa suorittaessaan tilikauden 1 tilinpäätöksen tarkastusta.

Muistiinpanoja:

Miten toimia tarkastajia valittaessa, jos yhtiöjärjestys edellyttää valittavaksi 2 tilintarkastajaa ja yhden varatilintarkastajan, ja halutaan valita tilintarkastajan rinnalle toiminnantarkastaja

Yhtiöjärjestyksestä riippumatta on valittava kaksi varalle, koska laki edellyttää tilintarkastajalle valittavaksi varatilintarkastajaa ja toiminnantarkastajalle valittavaksi toiminnantarkastajan sijaista.

Muistiinpanoja:

Miten voin toiminnantarkastajaksi ehdotettuna menetellä, jos haluan toimia vain tilintarkastajan rinnalla

Ensinnäkin: Ketään ei voida valita vastoin tahtoaan toiminnantarkastajaksi, joten ehdokasvaiheessa olette vahvassa asemassa. Voitte todeta, ettette suostu tehtävään kuin HTM- tai KHT-tilintarkastajan rinnalla.

Toiseksi: Tilanne riippuu yhtiön koosta. Jos kyseessä on tilintarkastusrajan ylittävä taloyhtiö, on ammattilaisen valinnan laiminlyönti säännösten vastaista, ja voitte vedota siihen kieltäytymisessä. Jos taas tilintarkastuspakkoa ei ole, joudutte vain toteamaan, ettette katso olevanne pätevä esittämään toiminnantarkastuskertomuksen edellyttämiä kannanottoja luotettavasti asioita varmistaen.

Kyseessä on oma arvionne omista kyvyistänne, ja sen osalta ei ole merkitystä sillä millaiseksi viralliset tulkinnat toiminnantarkastajan pätevyyttä koskien – joista jäljempänä enemmän - lopulta muodostuvat.

Muistiinpanoja:

Miten arvioida riittääkö valittavaksi ehdotetun toiminnantarkastajan pätevyys – ehdotus ratkaisuksi nyt vallitsevassa tilanteessa

Vastaus riippuu mm. siitä, onko kyseessä sellainen taloyhtiö, jossa toiminnantarkastajan rinnalla toimii tilintarkastaja vai ei.

Syistä, jotka ilmennevät osuudesta Otteita lakivalmistelun kuluessa tehdyistä muutoksista, on toiminnantarkastajan pätevyysvaatimusten arvioinnista esitetty erilaisia tulkintoja.

Eri tahojen esittämien tulkintojen ollessa vielä kovin ristiriitaisia, suosittelen että tilintarkastusrajan alittavissakin taloyhtiöissä päätettäisiin valita yksi HTM- tai KHT-tilintarkastaja ainakin kunnes toiminnantarkastusta koskevat tulkinnat ovat selkiintyneet. Poikkeuksena ne harvat tilanteet, joissa osakas hallitsee tilintarkastajanomaisesti taloyhtiön toiminnan, ja voi siis antaa luotettavan varmistuksen asioiden hoidosta ja tilinpäätöksestä.

Joka tapauksessa kannattaa asiaa pohtiessa tutustua ainakin pintapuolisesti seuraavilla sivuilla pohdittavaksi esitettyihin kysymyksiin toiminnantarkastajan valintaan liittyen, sekä tarkistaa jatkossa tämän julkaisun kotisivuilta mahdollista tulkintojen selkiintymistä.

Muistiinpanoja:

Lopussa on liitteenä on mm. toiminnantarkastukseen liittyviä lain otteita.

TOIMINNANTARKASTAJAN VALINTAAN LIITTYVIÄ KYSYMYKSIÄ

LAKIVALMISTELUSSA TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA

Tämän osan on tarkoitus toimia pohjustuksena seuraavassa tuonempana esittäville, mielestäni keskustelua edellyttävillä kysymyksille.

Raameissa on otteita lainvalmistelun yhteydessä tehdyistä tekstimuutoksista hallituksen esitykseen. Oletan, että ne yhdessä esittämieni kommenttien kanssa auttavat hahmottamaan, miksi toiminnantarkastuksesta on esitetty ristiriitaisia tulkintoja.

Toiminnantarkastuksen päätavoitteena on antaa yhtiökokoukselle toiminnantarkastuskertomus, vastaavasti kuin tilintarkastuksen tarkoitus on antaa tilintarkastuskertomus. Niinpä on mielestäni luontevaa aloittaa säännöksistä aiheutuva tulkintaerimielisyyksien selvittely toiminnantarkastuskertomuksesta.

Alkujaan toiminnantarkastukseen jokseenkin suoraan tilintarkastuspuolelta otetut keskeisimmät säännökset aiheuttivat lausunto-kierroksella erittäin voimakasta kritiikkiä.

Niinpä säännöstöä muutettiin. Tavoitteena oli saada siitä alkupe-
räistä luonnosesitystä paremmin osakkaiden suorittaman tarkas-
tuksen tosiasiallista tasoa vastaavaksi.:

(Seuraavilla sivuilla on raamitettuna otteita oikeusministeriön laatimasta 2008 – 2009 muutosten vertailusta. Yliviivattu on aiempi versio ja alleviivattu on muutettua. Otteet kuvannevat riittävästi muutostyön luonnetta.)

10 §. *Toiminnantarkastuskertomus.* Pykälässä säädetään toiminnantarkastuskertomuksesta ja sen sisällöstä. Toiminnantarkastuskertomusta ~~koskevan sääntelyn lähtökohtana ovat~~ koskevissa vaatimuksissa on otettu huomioon se, että toiminnantarkastaja on yleensä maallikko ja että tarkastuskertomus palvelee lähtökohtaisesti vain yhtiön osakkeenomistajien tiedontarpeita. Tämän vuoksi toiminnantarkastuskertomusta koskevat vaatimukset ovat yleisluonteisempia kuin tilintarkastuskertomusta koskevat tilintarkastuslain 15 §:n säännökset.

Pykälän 2 momentissa säädetään toiminnantarkastuskertomuksen sisällöstä. Kertomuksessa ~~1 kohdan mukaan~~ on lausuttava ~~antavatko tilinpäätös ja toimintakertomus oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toiminnantarkastuskertomuksessa on lausuttava myös tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa esitetyn informaation yhdenmukaisuudesta. Ehdotetun 2 kohdan myötä asiasta tulisi jatkossa lausua nimenomaisesti myös myönteisessä tapauksessa silloin, kun toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.~~ sisältääkö tilinpäätös olennaisilta osin tiedot yhtiön tuloista, kuluista, varoista, omasta pääomasta, veloista ja yhtiön antamista vakuuksista, sekä siitä, sisältääkö toimintakertomus olennaisilta osin tiedot 10 luvun 5—7 §:ssä tarkoitetuista seikoista.

Lakiperustelujen kertomusta koskevien vaatimusten ”yleisluonteisempia” –maininta yllä viittaa lakitekstin ”olennaisuus” -termiin. Tulkintaongelman muodostaa se, että ainakaan kaikkien mielestä käytetty **olennaisuus-termi ei toimi niin kuin lakia säädettäessä näytetään oletetun.**

Nähdäkseni onkin perusteita väittää, ettei se, että tarkastetaan olennainen oikeellisuus tee tarkastusta tosiasiaissa lainkaan vähemmän vaativaksi ytimeltään: ”Kevennystä” tapahtuu vain rutii-nityön määrässä, kun ehkä voidaan jättää joitakin pienimpiä yksittäisiä kohtia vähemmälle tarkastukselle tai tarkastamatta. Vaatinta lausunnon pohjaksi tehtävässä työssä on kuitenkin osata painottaa keskeisimpiä ja olennaisimpia asioita. Tämä taas ei onnistu, ellei tunneta koko säännöstöä melko perusteellisesti. Ellei hallita kaikkia kokonaisuuteen liittyviä asetelmia, ei nimittäin kyetä arvioimaan sitäkään, missä saattaa piillä merkityksellisiä ongelmia ja riskiä lain osakkailla keskeisten sääntöjen rikkomuksiin.

Olisi syytä pohtia, kuinka haastava tehtävä on selvittää luotettavasti edes suunnilleen esim. varojen ja velkojen määrän oikeellisuus: Se ei ole aina onnistunut edes ammattitaitoisesti ja järjestelmällisesti tarkastustaan painottaneilta ammattilaisiltakaan. Mitä maallikot ”varmistavat” lausunnollaan?

Myöskään **toiminnantarkastuskertomuksen kohderyhmän kuvaus edellä ei tosiasiallisesti pidä paikkaansa**: Hallituksen esitystä tehtäessä on saatettu todella olettaa lausunnon menevän pääsääntöisesti vain osakkaille. Asunto-osakeyhtiöasetusta lain vahvistamisen jälkeen laadittaessa säädettiin toiminnantarkastuskertomus kuitenkin myös isännöitsijäntodistuksen liitteeksi. Näin kertomus menee käytännössä usein myös täysin ulkopuolisille lukijoille, kuten ostajakandidaateille ja luotonantajille. Näillä taas ei voi olla mitään käsitystä siitä, millaista osaamistasoa – jos minkäänlaista – osakkaat ovat toiminnantarkastajalta edellyttäneet.

Nähdäkseni voidaan esityksen selkiennyttämisen osalta miettiä, **ovatko myös toiminnantarkastuksen sisällön määrittelyyn tehdyt muutokset epäonnistuneita kun ne suhteutetaan toiminnantarkastuskertomuksen lausuntoteksteihin:**

9 §. Toiminnantarkastuksen sisältö. Pykälässä säädetään toiminnantarkastuksen kohteesta, joka ~~vastaa yleisellä tasolla tilintarkastuksen kohdetta~~poikkeaa yleispiirteisyytensä vuoksi yksityiskohtaisesti määrittelystä tilintarkastuksesta. Tarkastettavana on yhtiön ~~tilikauden kirjanpito, tilinpäätös, toimintakertomus sekä hallinto~~talous ja hallinto yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla. Toiminnantarkastuksen tavoitteena on ~~nykyisen maallikotilintarkastuksen~~ ~~kaltainen~~nykyistä ~~maallikotilintarkastuskäytäntöä~~ vastaava tarkastus, jossa tarkastetaan osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla yhtiön taloudenpitoa ja hallintoa toiminnan asianmukaisuuden toteamiseksi. ~~Vaikka tilin ja toiminnantarkastuksen kohde onkin identtinen, kysymys on lähtökohdaltaan erilaisista tarkastustavoista.~~ Edellä 8 §:n 2 momentin perusteluissa on todettu, että yhtiön valitessa toiminnantarkastajaa, yhtiö itse asettaa kriteerejä tarkastajan osaamistasovaatimuksille, joka vaikuttaa myös toiminnantarkastuksen suorittamiseen, sisältöön ja tarkastuksen yksityiskohtaisuuteen. Esimerkiksi toiminnantarkastajien kyky tarkastaa yhtiön taloutta voi vaihdella suuresti.

...

Toiminnantarkastus suoritetaan yhtiön toimintaan nähden riittävässä laajuudessa ja se koskee lähtökohtaisesti kirjanpidon ja tilinpäätöksen osalta seuraavia seikkoja:

- kirjanpidosta ilmenevät tulot, menot ja rahoituserät kuuluvat yhtiölle ja voidaan olettaa, että ne on merkitty kattavasti kirjanpitoon,

- tuotot, kulut, varat, oma pääoma, velat ja yhtiön antamat vakuudet ilmenevät olennaisilta osin tilinpäätöksestä, ja

- jaksotuksen ja kohdentamisen osalta olennaisimmat tuotto- ja kuluerät, kuten vastikkeet, lämmitys, kiinteistövero, huoltotoimen ja isännöinnin kustannukset sekä suurempien rakennustöiden kulut, on jaksotettu ja kohdennettu olennaisilta osin oikein tilinpäätöksessä

Kirjanpidon ja tilinpäätöksen yhteyden tarkastaminen on osakkeenomistajien kannalta tarpeen, koska he eivät yleensä voi muilla keinoilla varmistua siitä, että tilinpäätös perustuu kirjanpitoon.

Toimintakertomuksen osalta tarkastuksen tavoitteena on selvittää, onko toimintakertomuksessa annettu ainakin lain edellyttämät tiedot ja että tiedot vastaavat olennaisilta osin tarkastushavaintoja.

Myös hallinnon tarkastus suoritetaan yhtiön toimintaan nähden riittävässä laajuudessa. Tarkoituksena on selvittää, onko hallinto yleisesti ottaen asianmukaisesti järjestetty. Tarkastus koskee lähtökohtaisesti seuraavia seikkoja:

- onko yhtiön hallinto, kuten kiinteistöhuollon ohjaus ja seuranta, kunnossapitotarpeen seuranta, maksuvalmiuden seuranta, vastikkeiden ja maksujen perintä, laskujen hyväksyminen ja maksatus, kirjanpito, varainhoito ja varojen panttaus, vakuutusten ja veroasioiden ja muiden lakisääteisten tai sopimusperusteisten velvoitteiden hoito, yhtiön informaatiojärjestelmät sekä osakeluettelon pitäminen, järjestetty hyväksyttävällä tavalla,

Voitaneen kysyä, **kuinka suuri osa tulevista toiminnantarkastajina toimiviksi suunnitelluista osakkaista** (heitähän säännöstöä laadittaessa on ensisijaisesti ajateltu: ”osakkeenomistajia, jotka nauttivat toisten osakkeenomistajien luottamusta” Hallituksen esityksen – jatkossa HE - sivu 170) **kykenee varmistamaan toiminnantarkastuskertomuksessa esitettyjä.**

Ja missä määrin toiminnantarkastuskertomuksen lukijat havaitsevat tilanteen, jos allekirjoitettu lausunto ei tarkastajan puutteellisista tiedoista tai taidoista johtuen mahdollisesti varmista oikeiksi kuin osan - jos mitään osaa - niistä asioista, joita sen sanotaan koskevan eikä asiantila ilmenisi siitä.

Esimerkiksi osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta keskeisiin ja virhealtteimpiin kuuluvan lainaosuusperinnän asiallisuuden varmistaminen vaatii erityistä osaamista, ja epäonnistuminen siinä saattaa aiheuttaa suuriakin taloudellisia menetyksiä tai perusteetonta etua yksittäisille osakkaille.

Joudutaan siis arvioimaan, onko perusteita väitteelle: Toiminnantarkastaja ei kykene varmistamaan, että asiat on hoidettu olennaisilta osin säännösten mukaisesti, että kirjanpito ja tilinpäätös sisältää olennaiset tiedot oikeina yms. ilman, että hän hallitsee asunto-osakeyhtiö- ja kirjanpitolain sekä kirjanpidon periaatteet siinä määrin, että voi ylipäätään arvioida, mitkä ovat olennaiset riskit, ja miten asioita niiden osalta tarkastetaan olennaisen oikeellisuuden varmistamiseksi.

Tosiasiassahan myös ammattitilintarkastaja joutuu nimittäin ottamaan huomioon olennaisuusperiaatteen. Eikä mahdollisesti ajateltu toiminnantarkastajan korkeampi olennaisuusraja muuta tehtävän perusvaatimuksia: Ainoastaan vähämerkityksisempiin yksinkertaisiin rutiineihin liittyvä työ sekä puhtaiden muotoseikkojen painotus saattaisi periaatteessa vähetä, eivät siis vaativimmat tehtävät. Ei ilmeisestikään vaikuta perustellulta ajatella, että olennaisuusrajaa voitaisiin nostaa niin ylös, että heikosti säännöksiä ja käytäntöjä tuntevan tarkastajankin voitaisiin katsoa antavan perustellun varmistavan lausunnon toiminnantarkastuksen tuloksena.

Näin arvioiden voitaisiin väittää, että **tarkastus ei tosiasiassa tule vähemmän vaativaksi maallikolle hallituksen esitykseen tehdyillä muutoksilla, esimerkiksi sillä, että edellytetään tarkastettavan oleellisilta osin ja riittävällä tavalla.**

Tämä on itse asiassa todettu epäsuorasti hallituksen esityksen perusteluissakin useissa kohdin, mm.: ” yhtiö itse asettaa kriteerejä tarkastajan osaamistasovaatimuksille, joka vaikuttaa myös toiminnantarkastuksen suorittamiseen, sisältöön ja tarkastuksen yksityiskohtaisuuteen. Esimerkiksi toiminnantarkastajien kyky tarkastaa yhtiön taloutta voi vaihdella suuresti.” (HE s. 176)

Tästä huolimatta säädettiin lakiin sellaisia toiminnantarkastuskertomuslausumia, joita erittäin merkittävä osa asunto-osakeyhtiöiden tarkastustehtäviin käytettävissä olevista osakkaista ei kohtuudella voi luotettavasti vahvistaa. Niinpä nyt taloyhtiöissä joudutaan pohtimaan miten tilanne ratkaistaan. Tähän liittyviä kysymyksiä on seuraavassa osuudessa.

On toivottavaa, että nyt vallitsevan tilanteen – ensimmäisissä asunto-osakeyhtiölakikommentaareissakin ymmärrettävistä syistä vähälle jäänyt - pohdinta saadaan käynnistettyä nopeasti. Näin yhtiökokouksissa päästäisiin jatkossa selkeille linjoille tarkastusjärjestelyjen osalta.

On nähdäkseni kohtuutonta asettaa yhtiökokouksia tilanteeseen, jossa eri lähteistä käsityksensä muodostaneet henkilöt omaavat olennaisesti toisistaan poikkeavia käsityksiä siitä, miten yhtiössä olisi järkevää ja laillista järjestää tarkastustoimi. Ellei selkiintymistä tapahdu, lisääntynee riski yhtiön yleiseen ilmapiiriinkin vaikuttaviin tulkintoihin liittyviin ongelmiin ja riitaisuuksiin merkittävästi.

Taloudellisten vastuiden kannalta keskeisimpiin asioihin kuulunee toiminnantarkastuskertomuksen isännöitsijäntodistukseen liittäminen. Merkittävä ongelma liittyy siihen, että isännöitsijäntodistuksessa ilmoitettava lainaosuustieto perustuu usein edelliseen tilinpäätökseen, josta toiminnantarkastaja on antanut lausuntonsa.

Miten tulee toimia, jos toiminnantarkastajaksi valitaan tavanomaista maallikkotilintarkastuskäytäntöä vastaava henkilö, joka ei kykene jälkilaskelmien ja lainaosuuskaskelmien oikeellisuutta luotettavasti tarkastamaan?

Asiassa tulee mielestäni välttämättä antaa täsmälliset ohjeet: Onko niissä yhtiöissä, joissa lainaosuudet tai pääomavastikkeet ovat ajankohtaisia, nostettava tarkastuksen tasoa vai voidaanko tasosta mainita niin, että tilanne ilmenee ulkopuoliselle selvästi?

TULKINTAKYSYMYKSIÄ, JOTKA LIITTYVÄT TOIMINNANTARKASTAJAN VALINTAAN

Säännöksistä keskusteltaessa on käytännössä ilmennyt usein epätietoisuutta tulkinnoista niin ammatti-isännöitsijöiden, juristien, hallituksen jäsenten ja osakkaiden kuin ammattitilintarkastajienkin keskuudessa.

Ääripäinä ovat ”mikäänhän ei muutu osakastarkastajien osalta” ja ”ei vastuuntuntoinen isännöitsijä tai juristi voi suositella tavallisen osakkaan käyttämistä toiminnantarkastajana”.

Tiedän, että monet asunto-osakeyhtiölakiasiantuntijat suhtautuvat kriittisesti ainakin osaan jatkossa esitettävää. Ajatuksenaan se, että toiminnantarkastussäännöksiä on joka tapauksessa tulkittava maallikoiden osalta hyvin ”lempeästi”. Näin on turhaa nostaa esille tulkinta-asioita väittäen niitä ongelmallisiksi.

Tähän voidaan todeta, ettei tulkinnoissa ole kyse pelkästään toiminnantarkastajan vastuusta, vaan ennen kaikkea myös koko osakaskunnan ja ostajahajehdokkaiden oikeusturvasta ja taloudellisista riskeistä. Ei ole nimittäin merkityksetöntä, ymmärtävätkö lukijat, mikä vaikutus yhtiöstä saatavan tiedon luotettavuuteen ja toiminnan laillisuuden arvioinnin tasoon eri tyyppisillä tarkastusratkaisuilla on.

Käytännön kokemusten perusteella käsitykseni on lisäksi, että ilman selkeitä – muidenkin kuin lain muotoutumiseen vahvasti vaikuttaneiden tahojen toimesta esitettyjä – tulkintoja syntyy helposti taloyhtiöiden toimintarauhaa jatkossa haittaavia kiistoja.

Onhan ymmärrettävää, että osakas hämmentyy, mikäli hän muuttaessaan taloyhtiöstä toiseen toteaa, että kun edellisessä oli vakuutettu, että toiminnantarkastus on hyvä, hyödyllinen ja vastuuongelmia sisältämätön ratkaisu, niin uudessa ilmoitetaan, että toiminnantarkastussäännöksiin liittyvistä tulkintaongelmista johtuen on parempi olla valitsematta toiminnantarkastajaa.

Niinpä oletan, että ainakin seuraavista asioista olisi aiheellista keskustella yksityiskohtaisesti, ja saattaa sen jälkeen julkisuuteen monipuolista ja luotettavaa tietoa toiminnantarkastukseen liittyen:

(Seuraavat kysymykset on asetettu ajatellen niitä taloyhtiöitä, joissa ei käytetä ammattitilintarkastajaa, siis tilintarkastuspakon alittavia, joissa ei muustakaan syystä valita ammattitilintarkastajaa. Siis tilanteita joissa ammattitilintarkastajaa ei ole toiminnantarkastajan tukena. Lisäksi voidaan asettaa kysymys, jota ei tässä käsitellä: Minkä verran tilanne ”kevenee” toiminnantarkastajan osalta silloin kun tosiasiassa ammattitaitoa edellyttävät toimet tulevat tarkastuksessa suoritettua tilintarkastajan vastuulla.)

Voidaanko, kun otetaan huomioon toiminnantarkastuskertomusta koskeva lakiteksti, hallituksen esityksen perusteet ja muut lainsäädäntötyön yhteydessä esitetyt kannanotot, **päätyä siihen, että taloyhtiöissä tyypillinen – monen entisen maallikotilintarkastajan tasoinen – osakastarkastaja voi allekirjoittaa toiminnantarkastuskertomuksen ilman riskiä joutua vastuuseen?**

- Jos voi allekirjoittaa, saako tai tulee hän esittää toiminnantarkastuskertomuksessaan varauksia sen johdosta, että tietää kykenemättömyytensä varmistaa osan lausumiensa paikansäilyvyys? Siis **voiko toiminnantarkastuskertomuksessa esittää varauksia, jotka perustuvat omaan osaamattomuuteen eivätkä tarkastukseen saadun aineiston puutteisiin, esimerkiksi:**
 - o Sisältöön liittyvien mainintojen osalta kirjanpidon tuntemuksen puutteen perusteella
 - o Huomautusten osalta asunto-osakeyhtiölain erittäin puutteellisen tuntemuksen osalta
- Jos voi esittää varauksia, kuinka laajoja ne voivat olla. Sallitaanko esimerkiksi toiminnantarkastuskertomus, jossa selkeästi todetaan, että on vain luettu läpi tositteet, tilinpäätös ja pöytäkirjat, tai tositteiden osalta vain osa niistä (erityisesti ajankohtainen tapauksissa sähköinen aineisto on hankalasti hallittavissa, kuten valitettavasti toisinaan on tilanne)?

- Jos voidaan periaatteessa allekirjoittaa ilman varaumia, **tuleeko toiminnantarkastajaa valittaessa merkitä pöytäkirjaan yhtiökokouksen olevan tietoinen osakkaan rajallisesta tarkastuskyvystä ja jos niin miten?** (*"Koska toiminnantarkastajalle ei ole asetettu yksityiskohtaisia kelpoisuusvaatimuksia, myös päätös tietyn henkilön valitsemisesta toiminnantarkastajaksi voi osoittaa, mitä yhtiössä pidetään toiminnantarkastajalta edellyttävänä riittävänä osaamisena."* HE s. 175)
- Jos voi periaatteessa allekirjoittaa ilman varaumia, vaikkei hallitsisikaan edes kohtuullisesti kirjanpitoon, tilinpäätökseen ja hallintoon liittyviä asioita, miten arvioidaan toiminnantarkastajan vastuuta? **Onko jälkikäteen esille tulevien toiminnantarkastuksen puutteiden arvioinnissa eroa sillä, aiheutuuko puute henkilön:**
 - o Osaamattomuudesta (selkeästi osaamisalueensa ulkopuolinen asia)
 - o Kiireestä, välinpitämättömyydestä tms. johtuen ei tarkastanut, vaikka olisi osannut tarkastaa
 - o Siitä, että vaikka olisi teoriassa osannut tarkastaa asian, ei heikon periaatteiden ja taustojen tuntemuksensa vuoksi ymmärtänyt, että juuri kyseisessä tilanteessa asialla oli tavanomaista suurempi merkitys, ja siihen sisältyi erityisesti riskiä (esimerkkinä suuren hankkeen yhteydessä yhtiöjärjestyksen toisistaan poikkeavat hoito- ja pääomavastikekertoimet, jotka aiheuttavat rajanveto-ongelman hankkeen rahoituksessa: mitä vastikeperustetta sovelletaan osakkailta perinnässä)
- Ellei kukaan käytettävissä olevista osakkaista voi allekirjoittaa puutteellisen tietämys- ja osaamistason vuoksi, mutta halutaan silti varmistus, **onko suositeltavampaa valita varmistustehtävään ammattitilintarkastaja vai ammattimainen toiminnantarkastaja?** Jos toiminnantarkastaja, niin miten sellaisen pätevyydestä on suotavaa varmistua? Mikäli on suotavaa valita toiminnantarkastajaksikin HTM- tai KHT-tilintarkastaja ainakin toistaiseksi, kun toiminnantarkastuksen osalta tilanne on uusi:

- Miten valitsijat tietävät millainen ero varmistuksen tasossa on jos valitaan HTM X toiminnantarkastajaksi eikä HTM X tilintarkastajaksi.
- Tuleeko ammattitilintarkastajan ilmoittaa ammattipätevyytensä allekirjoittamisen yhteydessä vai onko se kiellettyä
- Tuleeko ammattitilintarkastajan ilmoittaa ammattipätevyytensä ilmoittelun yms. yhteydessä vai onko se kiellettyä
- Tuleeko ammattitilintarkastajan hinnoittelussa olla ero tilintarkastus- ja toiminnantarkastustehtävän välillä, ja jos, niin mitä suuruusluokkaa (vähäinen, merkittävä vai erittäin olennainen). Siis millaista työmääräeroa oletetaan.

Missä tilanteessa yksittäinen osakas voi vedoten toiminnantarkastajan ilmeiseen puuttuvaan pätevyYTEEN estää ehdotetun toiminnantarkastajan valitsemisen – vai voiko koskaan?

- Onko lain mukaisen vähemmistösuojan lisäksi siis selvissä tapauksissa yksittäiselläkin osakkaalla mahdollisuus estää toiminnantarkastajan valinta

Tuleeko toiminnantarkastajana toimivan kiinnittää huomiota "naapurisiin" vastaavasti kuin tilintarkastajan:

- Tilintarkastajan on osana hallinnon tarkastusta kiinnitettävä huomiota esim. kanssatarkastajan jääviyteen (tarkastetaan siis, onko hallitus huolehtinut säännösten noudattamisesta jääviyssäännösten osalta). **Onko toiminnantarkastajan velvollisuutena kiinnittää huomiota tilanteeseen, jos taloyhtiössä ei ole valittu tilintarkastajaa vaikka laki edellyttäisi?** (Selvimmillään huoneistorajan ylitys, mutta periaatteessa myös vähemmistösuojatapauksessa.)
- Ohjeistusta toiminnantarkastajille tällaisiin tapauksiin. Periaatteessahan ratkaisuja on useita:
 - Ei mitään reaktiota
 - Kertomukseen varauma

- Vaatia ylimääräinen yhtiökokous valitsemaan
- Kehotus jo tilikauden kuluessa kutsua ylimääräinen yhtiökokous valitsemaan
- Kieltäytyä valinnasta jo varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Mikä on toiminnantarkastajan vastuu:

- Jääviyskysymyksissä tms. tapauksissa, joissa muut osakkaat tietävät vallitsevan asiantilan yhtä hyvin kuin tarkastaja, mutta toiminnantarkastajan lisäksi kukaan muukaan ei ole tullut kiinnittäneeksi huomiota jääviyden tuottavaan tilanteeseen.

- Jos käy ilmi, että yhtiökokouksen tietämän alhaisen osaamistason omaavan tarkastajan lausunto, joka on esitetty isännöitsijäntodistuksen yhteydessä kaupan pohjaksi, on ollut sikäli virheellinen, ettei ole huomautettu olennaisesta puutteesta, esimerkiksi jo käynnistyväksi tiedetystä merkittävästä oikeudenkäynnistä, jonka tuloksena syntyi merkittävä menetys, ja uusi osakas vetoaa myöhemmin asian esille tultua yhtiön virheeseen?

Toiminnantarkastajan ja tilintarkastajan vastuun vertailua havainnollistaneen kuvitteellinen käytännön kärjistetty tilanne:

Pienessä taloyhtiössä, jossa ei käytetä tilintarkastajaa vaan toiminnantarkastajaa, todetaan jälkikäteen, että lainaosuutena on osakkeensa myyneeltä osakkaalta peritty myynnin yhteydessä 5000 euroa liian vähän.

Yhtiötä hoitanut isännöitsijätoimisto on mennyt vuoden kuluttua virheellisestä lainaosuusperinnästä konkurssiin, ja isännöitsijä on varaton. On käynyt ilmi, ettei isännöitsijätoimistolla toimistolla ollut voimassa olevaa vastuuvakuutusta.

Hallituksen jäsenten vastuulle ei lainaosuusperinnän virhettä voitane ammatti-isännöidyssä taloyhtiössä yleensä osoittaa.

Näin kyseinen 5000 euron vahinko on jäämässä taloyhtiön – siis jäljellä olevien vanhojen osakkaiden – kustannettavaksi, ellei

toiminnantarkastajallakaan ole asiassa vastuuta, vaan katsotaan lain sanamuodosta ”. . . lausunto siitä, sisältääkö tilinpäätös olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat . . .” huolimatta, ettei toiminnantarkastuskertomuksen lausunnon olennainenkaan virheellisyys aiheuta seuraamuksia kertomuksen allekirjoittaneelle osakkaalle. (Tässä tilanteessa olisi kenties mahdollisuus toiseenkin ratkaisuun: Pyrkiä saamaan uudelta osakkaalta suoritus, ja uusi osakas vaatisi vastaavaa määrää myyjältä, mutta tämä ei ole tähän saakka ollut käytäntönä, vaan tavanomaisena on ollut, että tällaiset korvaukset on maksettu isännöitsijätoimiston vastuuvakuutuksesta, sellainenhan on normaalisti voimassa asiallisissa isännöitsijätoimistoissa.)

Vai onko lain sanamuotoa tulkittava niin, että toiminnantarkastajalla on vastuu virheellisen lausuntonsa ansiosta sellaisesta yhtiön kärsimästä taloudellisesta vahingosta, joka olisi voitu välttää toteamalla virhe toiminnantarkastuskertomuksessa?

Jos kyseessä olisi ollut tilintarkastaja, joka olisi epäonnistunut tehtävässään, olisi tilanne ollut selvä: Tilintarkastajan olisi tullut korvata tarkastuksessaan huomaamatta jääneestä virheestä aiheutunut vahinko, koska isännöitsijätoimistolta olisi vielä kyseisenä keväänä ollut mahdollista saada suoritus virheestä. Näin lopullinen vahinko olisi ollut estettävissä ajoissa tapahtuvan virheen raportoinnilla joten tilintarkastaja olisi korvausvelvollinen.

Taloyhtiöiden tarkastukselle on useita vaihtoehtoja:

- Luovutaan kokonaan tarkastuksesta
- Suoritetaan ”kevyempi tarkastus” (lakiesityksen käsittelyn yhteydessä esille tuotu vapaamuotoinen tarkastus)
- Suoritetaan toiminnantarkastus, tilintarkastus tai erityinen tarkastus

”Kevyemmän tarkastuksen” asema:

Jos ei haluta käyttää tarkastuksessa ulkopuolista, mutta halutaan luottamuksen lisäämiseksi valita yhtiökokouksessa tarkastaja suorittamaan esimerkiksi tositteiden ja tilinpäätösasiakirjojen sekä kirjanpidon läpikäyntiä tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa,

sekä esittämään yhtiökokoukselle vapaamuotoinen selvitys tarkastuksensa tuloksesta ja mahdollisesti aiheelliseksi katsomansa huomautukset (hallitus voi sisäisesti osana työtään tehdä vastaavan tyyppistä tarkastusta):

- Voidaanko kevyestä tarkastuksesta ottaa maininta yhtiöjärjestykseen, ja jos, niin missä määrin siihen voidaan sisällyttää sisällön kuvausta sekä viittausta lain säädöksiin (esimerkiksi, että tarkastajaan sovelletaan toiminnantarkastuksen riippumatomuussäännöksiä)?
- Onko ”kevyemmän tarkastuksen” suorittajan valintaa pidettävä suotavana silloin, kun ulkopuolista ei haluta, vai liittykö asiaan sellaisia vastuu- tms. ongelmia, että yhtiökokouksessa ei tulisi kyseistä valintaa tehdä lainkaan, vaan suorittaa kyseisentapainen tarkastus korkeintaan hallituksen jäsenen toimesta siitä huolimatta, että tällöin tavoite: osakaskunnan luottamuksen lisääntyminen ei täytyisi samassa määrin, koska tarkastaja olisi ”sisäpiiriläinen”?

Toiminnantarkastajan valitsijan kannalta keskeinen on kysymys, mikä on ensisijaista toiminnantarkastajaa valittaessa:

Tuleeko tarkastajan pätevyydeltään täyttää ne vaatimukset, joita kertomuksen sisältämien lausumien luotettavuus edellyttää, vai voiko lausumat allekirjoittaa henkilö, joka ei tosiasiassa puuttuvan pätevyyden vuoksi kykene arvioimaan lausumien paikkansapitävyyttä ja riittävyttä (teko tai laiminlyönti josta saattaa aiheutua korvausvelvollisuus ja lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomus) olennaisimmiltakaan osin?

Siis onko lain edellyttämä tulkinta se, että asiantuntemattoman osakaskunnan tapauksessa on suotavaa valita pienessä yhtiössä toiminnantarkastajaksi osakas vai ulkopuolinen ammattilainen? Tulisiko painottaa ensisijaisesti lausuntojen tosiasiallista luotettavuutta vai säästönäkökohtia ja näennäistä luotettavuutta?

Joskus toiminnantarkastajan pätevyydestä on todettu, että pienessä yhtiössä toiminnantarkastajaksi ainoana tarkastajana voidaan vali-

ta henkilö, jolla on riittävät valmiudet hoitaa hallituksen jäsenen tehtäviä.

Sen perusteella vaikuttaisi siltä, että toiminnantarkastajan osaamisesta on turha kantaa erityistä huolta. Eihän sitä ole tehty hallituksen jäsentenkään osalta.

Katson kuitenkin, että väitteen paikkansapitävyydestä on syytä keskustella. Ehkäpä se pitäisi muotoilla uudelleen ja kuuluisi:

”Pienessä yhtiössä toiminnantarkastajaksi ainoana tarkastajana voidaan valita henkilö, jolla on riittävät valmiudet hoitaa hallituksen jäsenen tehtäviä sekä varmistaa, että tilinpäätös perustuu kirjanpitoon.” (Lisäyksessä on tausta-ajatuksena, että kun verrataan hallituksen ja toiminnantarkastuksen lain mukaisia tehtävänkuvauksia, näyttäisi siltä, että ainakaan ammatti-isännöidyssä taloyhtiössä hallituksen jäsenten ei tosiasiasa edellytettäne hallitsevan esimerkiksi kirjanpidon ja tilinpäätöksen yhteyden oikeellisuuden varmistamiskeinoja. Sen sijaan toiminnantarkastajan kohdalla osaamisvaatimus ei vähene sillä, että isännöitsijä on ammatilainen. Muutoinhan toiminnantarkastuskertomuksen lausunnot koskien esimerkiksi tilinpäätöksen olennaista sisältöä – siis yhtiön taloudellisen aseman kuvauksen asiallisuutta – olisivat merkityksellisiä, kun ne eivät tietämyksen ja taidon puutteesta johtuen perustuisi edes olennaisilta osin oikeellisuuden tarkastamiseen, vaan pelkkään vahvaan uskoon / luottamukseen.)

Yhteenvetona katson, että nyt olisi perusteltua odottaa toiminnantarkastusasiassa pölyn hälvenemistä ainakin niissä pienissä yhtiöissä, joissa ei ole poikkeuksellisen hyvin asunto-osakeyhtiö- ja kirjanpitolakia tuntevaa ehdokasta.

Nähdäkseni on järkevää tehdä johtopäätöksiä vasta, kun asioihin on saatu lisäselvyyttä. Valita siis ainakin vielä tällä kertaa yhtiökokouksessa myös ammattitilintarkastaja, elleivät tulkintoja koskevat linjaukset selkiinny olennaisesti tätä kirjoitettaessa vallitsevista ennen kokousta.

Toivon, että edellä esitetty käynnistäisi nyt keskustelun, jossa saataisiin asiantuntijoilta kannanottoja siitä, miten lakia tulee tulkita. Siis päästäisiin lain osittain ristiriitaisena pidettyjen perustelujen toistamisen sijaan analyysiin siitä, miten säännöksiä pitäisi tulkita.

Keskustelun aloituskysymykset voinee tiivistää seuraavaan:

Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan:

Toiminnantarkastajan suorittama tarkastus olisi kuten tilintarkastajankin suorittama tarkastus laillisuustarkastusta.

sekä toisaalta:

Ehdotuksen lähtökohtana on, että toiminnantarkastajalta ei edellytetä vastaavaa taloudellisten tai oikeudellisten asioiden, laskentatoimen ja tilintarkastuksen tuntemusta kuin lakisääteisen tilintarkastuksen suorittavalta KHT- tai HTM-tilintarkastajalta. . . . Koska toiminnantarkastajalle ei ole asetettu yksityiskohtaisia kelpoisuusvaatimuksia, myös päätös tietyn henkilön valitsemisesta toiminnantarkastajaksi voi osoittaa, mitä yhtiössä pidetään toiminnantarkastajalta edellytettävänä riittävänä osaamisena ja kokemuksena.

Voiko laillisuutta arvioida henkilö, jonka laintuntemuksen tarpeen yhtiökokous määrittelee vapaasti?

Vai onko yhtiökokouksen suosittelemalla tason määrittelyllä jokin alaraja, ja jos on, niin missä se osapuulleen menee – ilmeisesti kuitenkin alempana kuin niinikään laillisuustarkastusta suorittavilla ammattitilintarkastajilla?

Onko laillisuustarkastusta siis kahdenlaista? Jos on, niin mikä on niiden keskeinen ero lukijan kannalta?

Tämän jälkeen lienee vasta hedelmällistä yrittää ratkoa mm. aiemmin tässä esitettyjä yksittäisiä ongelmia valintatilanteiden kannalta.

Ja sitten olisikin varsinaiseen substanssiin siirtymisen vuoro:

Hyvää toiminnantarkastustapaa, jonka kehittämistarpeisiin hallituksen esityksen perusteluissakin viitataan, ei ole nähdäkseni mahdollista selvittää menestyksellisesti ennen kuin mm. edellä esitettyihin kysymyksiin on saatu ainakin kohtuullisen luotettavat vastaukset.

Ei nimittäin voitane määritellä hyvää toiminnantarkastustapaa, jos toiminnantarkastajalle asetettavat tieto- ja osaamisvaatimukset ovat kovin epäselvät:

On selvää, että tason määrittely tulee ainakin aloittaa vähimmäisvaatimusten kartoittamisesta, mutta jo tässä tulee silti pulmia, ellei osaamisvaatimuksia ensin kartoiteta. Sen jälkeen olisi pienempi – ja harvemmin esille tuleva - ongelma enää mieltää, missä määrin toiminnantarkastajan mahdollinen erityinen asiantuntemus nostaa häneltä vaadittavan tarkastuksen tasoa.

LIITTEET

Tarkastussäännöstön tulevista kehittämismahdollisuuksista

Erityisesti, kun otetaan huomioon Euroopan unionissa juuri pohdittavat mahdolliset olennaiset muutokset tilintarkastussäännöksiin, olisi ennakoivasti kenties aiheellista ruveta jo miettimään, miten tarkastusasiat hoidetaan pidemmällä tähtäimellä.

Voisi olla harkitsemisen arvoinen ratkaisu kehittää toiminnantarkastusta ammattimaiseksi – täysin tilintarkastuksesta erillisesti säädellyksi toiminnaksi. Näin saataisiin toisaalta karsittua eräitä kansainvälisistä standardeista johtuvia taloyhtiöiden tarkastuksiin huonosti soveltuvia piirteitä. Mutta ennen kaikkea voitaisiin varmistaa taloyhtiöiden erityispiirteiden aiheuttamien tarkastuksellisten haasteiden parempi huomioon ottaminen.

Samalla säädettäisiin realistisella tavalla osakastarkastuksesta, joka tehtäisiin niissä taloyhtiöissä, joissa se halutaan toteuttaa, ja tapahtuisi aina ammattitilintarkastajan lisäksi.

Ajatuksena voisi olla, että lukuun ottamatta niitä alle kymmenen huoneiston taloja, joissa jokaisen huoneiston edustaja on hallituksessa, kaikissa yhtiöissä suoritettaisiin ammattitoiminnantarkastus.

Perusteluni laajan ammattilaispakon harkinnan aiheellisuudelle on se, että asunto-osakkeet ovat todellinen kansankapitalismin muoto maassamme. Riippumatta yhtiön koosta on varakkaita sijoittajia lukuun ottamatta omistajien merkittävintä varallisuus kiinni taloyhtiössä.

Ammattimaisella tarkastuksellakaan ei voida saavuttaa sataprosenttista varmuutta asioiden laillisesta hoidosta ja tietojen oikeellisuudesta.

Siitä huolimatta ei mielestäni ole perusteita sille, ettei asioiden hoidon laillisuutta ja huolellisuutta arvioitaisi kaikissa asunto-osakeyhtiöissä yhtä asian-
tuntevasti kuin pörssi-yhtiöissä – tietysti yhtiöiden erilainen luonne muistaen.

Mikäli tämäntyypiseen laajaan uudistukseen ei päädytä, olisi joka tapauksessa välttämätöntä korjata jo tilintarkastuslakia aikanaan muutettaessa tapahtunut valuvirhe: Kriittikistä huolimatta ei tilintarkastuspakkorajaa muutettu loogiseksi.

Pelkkä huoneistomäärä ei ota huomioon erästä olennaista asunto-osakeyhtiöiden erityispiirrettä: Putkistousinnat ja muut suuret korjaushankkeet aiheuttavat tilanteita, joissa tarkastajan ammattitaitoa tarvittaisiin välttämättä pienissäkin yhtiöissä.

On todella erikoista, että laissa huolehditaan kyllä ammattitilintarkastuksesta niiden satojentuhansien osakkaiden turvaksi, jotka asuvat kookkaammissa (30 huoneiston raja) taloyhtiöissä, mutta pienemmissä yhtiöissä olevien – niinkään satojen tuhansien osakkaiden – turvaamista ei varmisteta asiallisella tilintarkastuksella silloinkaan kun virheiden todennäköisyys ja riski on suuri.

Vaikkapa kymmenen huoneistoa käsittävä yhtiössä, jossa on ajankohtaisena putkistousintaa, on merkittävästi suurempi tarve ammattitilintarkastukseen kuin kolmekymmentä huoneistoa käsittävän yhtiön normaalitilikausena.

Ammattitilintarkastuksen rajallista pakollisuutta on puolusteltu myös todeten: Ammattilaistenkin jäljiltä on välillä todettu merkittäviä virheitä. Tämä on kuitenkin lain säädösten arvioinnissa kestävä perustelu: Harva enää vaatisi, että lääkärinä pitäisi saada toimia kenen hyvänsä, koska vakaviakin hoitovirheitä tapahtuu laillistetuille lääkäreille.

Ajatuksia kirjanpitoasäntelyn kehitystarpeista taloyhtiöiden kannalta

Sähköinen kirjanpitoaineisto on aloittanut tulonsa myös taloyhtiöiden kirjanpitoon ja lisääntynee jatkossa nopeasti. Tämä muutos vaikuttaa ratkaisevasti myös taloyhtiöiden tulevaan tarkastustoimintaan.

Valitettavasti tähänastiset kokemukset osoittavat, että ratkaisuja kehittäneet järjestelmätalot ovat usein epäonnistuneet pahasti sähköisten kirjanpitoratkaisujen kehittämisessä. Olemme kuvanneet tilannetta seuraavasti:

“Pienten tarkastusaineistojen, joista taloyhtiöiden tapauksessa on yleensä kysymys, kohdalla tarkastuksen tehokkuus laskee olennaisesti. Pulmana on järjestelmien heikko tarkastettavuus, joka näkyy käytännössä mm. siinä, että mapin parin tositeaineiston sisältävän taloyhtiön pelkkä sähköisten tositteiden läpikäynti: tositteen näytölle avaaminen, sulkeminen ja seuraavaan tositteeseen siirtyminen jne. vie saman verran aikaa kuin paperisten tositteiden katsominen ja asiallisuuden tarkastus. (Perinteiset paperitositteet siis tarkastaa samassa ajassa kuin sähköiset tositteet ehtii vain selata.) Lisäksi yleisiä ongelmia ovat joko analyytissä tarkastuksessa yksittäisten kiinnostavilta tapahtumilta vaikuttavien erien taustalla olevien tositteiden tuloslaskelman / pääkirjan kautta ripeässä näytölle saamisessa, tiliotteilla kiinnostavilta vaikuttavien tapahtumien tositteiden näytölle saamisessa tai molemmissa.”

Taloyhtiöissä asia on erityisen ongelmallinen, sillä niissä luotettavan lausunnon antaminen vaatii käsityksemme mukaan koko tositeaineistoon tutustumista. Analyytinen tarkastus on taloyhtiöissäkin ratkaisevan tärkeätä, mutta ilman tositteiden läpikäymistä on riski virheiden huomaamatta jäämiseen silti liian suuri. Esimerkiksi väärän taloyhtiön menoja, yksittäisten osakkaiden maksettavaksi

kuuluvia menoja ja olennaisia virheitä sisältäviä laskuja saattaa muussa tapauksessa jäädä paljastumatta.

Sähköisissä kirjanpitoratkaisuissa vallitsee usein siis se tilanne, että joko kirjanpidon tarkastuksen vaatima aika on merkittävästi pidempi kuin vastaavan paperisen aineiston vaatima tarkastus tai saman ajan tarkastukseen käyttäen päästään olennaisesti heikompaan varmuuteen annettaessa tarkastuslausunto, koska joudutaan rajoittamaan yksityiskohtaisen tarkastuksen kattavuutta.

Koska ongelma pätee myös muihin pieniin tarkastuskohteisiin kuten pienyrityksiin ja pienehköihin yhdistyksiin, on kyseessä tulevan tarkastustoimen kannalta yleisestikin merkittävä ongelma, johon olisi löydettävä lääkkeitä.

Nähdäkseni voisi miettiä, tulisiko että kirjanpitolautakunnan puuttua asiaan nyt kun pulma vielä on alkuvaiheessaan:

Olisiko kirjanpitolautakunnassa syytä – vanhaa menetelmäkuvauspäätöstä muistellen - miettiä ohjeistusta, joka varmistaisi sen, ettei tulevaisuudessa ole hyväksyttävää järjestelmätalojen tarjota ratkaisuja, joissa tarkastettavuusnäkökohdat on jätetty ottamatta kunnolla huomioon?

Tätä vaatisi yrityspuolella myös verotuksen pohjana olevien kirjan-pitöjen luotettavuuden lisääminen ja harmaan talouden torjuntatoimien tehokkuus.

Eräs harkittava ratkaisulinja saattaisi olla se, että edellytetään kehitettäväksi sellaiset yhteiset perusominaisuudet kirjanpitojärjestelmien tositeaineistolle, jotka varmistavat, että kaikkeen tapahtumatietoon päästään käsiksi riippumatta siitä, mitä säännökset täyttävät perusominaisuudet sisältävistä kirjanpitoratkaisuista käytettäisiin.

Tämä edistäisi samalla kirjanpitojärjestelmien toimivuuden kehittämistä, kun asiakkailta olisi aito mahdollisuus vaihtaa halutessaan toimivampaan järjestelmään ilman kirjanpitoaineistojen yhteensopivuusongelmia.

Samalla olisi mahdollista tarkastajien – olipa kyseessä tilintarkastaja, toiminnantarkastaja, tositetarkastaja tai verotarkastaja – käyttää omaan toimintaansa parhaiten soveltuvaa tarkastuksen käyttöliittymää. Näin tarkastajien ei tarvitsisi taistella käyttöliittymien erilaisten asetusten ja erityyppisten käsittelytapojen kanssa eri tarkastuskohteissa.

Vaikka merkittävä osa ongelmista aiheutuu myös yksittäisistä tilitoimistoista ja isännöitsijätoimistoista, kun niissä ei ole luotu asiallisia toimintasääntöjä, vaan esimerkiksi tositteiden liitteet unohdetaan sähköisiin siirryttäessä, helpottaisi perusasetelmien selkiinnyttäminen kokonaisuuden kuntoon saattamista.

Toiminnantarkastajan toimintaa koskevia otteita laista:

6 LUKU

4 § Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos:

- 1) yhtiöjärjestyksessä niin määrätään;
- 2) yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta; taikka
- 3) osakkeenomistaja, tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja vaatii sitä 5 §:n mukaisesti.

5 § Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos sitä vaativat tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista. Vaatimuksen on oltava kirjallinen ja kokouksen pitämistä on vaadittava tietyn asian käsittelemistä varten.

Kokoukset on toimitettava kahden viikon kuluessa vaatimuksen saapumisesta.

18 § Koolle kutsuminen

Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua yhtiökokous koolle, jos hänellä on syytä olettaa, ettei hallituksessa ole enää muita jäseniä.

Jos yhtiökokousta ei kutsuta koolle, vaikka kutsu tulisi lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan toimittaa, tai jos kokoukset voimassa olevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu, aluehallintoviraston tulee hallituksen jäsenen, isännöitsijän, tilintarkastajan, toiminnantarkastajan tai osakkeenomistajan hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella. Aluehallintoviraston päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana.

25 § Kyselyoikeus

Hallituksen ja isännöitsijän on yhtiökokouksessa osakkeenomistajan pyynnöstä annettava tarkempia tietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Jos kokouksessa käsitellään tilinpäätöstä, velvollisuus koskee myös yhtiön taloudellista asemaa yleisemmin. Tietoja ei kuitenkaan saa antaa, jos niiden antaminen tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa.

Jos osakkeenomistajan kysymykseen voidaan vastata vain sellaisten tietojen perusteella, jotka eivät ole kokouksessa käytettävissä, vastaus on annettava kahden viikon kuluessa kirjallisesti. Vastaus on toimitettava kysymyksen esittäneelle osakkeenomistajalle ja muulle osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää.

Jos hallitus katsoo, ettei pyydettyä tietoa voida antaa osakkeenomistajalle aiheuttamatta tiedon antamisella olennaista haittaa yhtiölle, hallituksen on kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta annettava pyydetty tieto yhtiön tilintarkastajille ja toiminnantarkastajille. Tilintarkastajien on kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta annettava hallitukselle kirjallinen lausunto tiedon vaikutuksesta tilintarkastuskertomukseen tai muuhun tilintarkastajien yhtiökokoukselle antamaan lausuntoon. Toiminnantarkastajan on annettava vastaavalla tavalla lausunto tiedon vaikutuksesta toiminnantarkastajan kertomukseen. Lausunnon nähtävänä pitämiseen ja antamiseen sovelletaan, mitä 23 §:n 4 momentissa säädetään pöytäkirjasta. Lausunto on viipymättä lähetettävä kysymyksen esittäneelle osakkeenomistajalle.

9 LUKU Toiminnantarkastus

6 § Toiminnantarkastajan valinta ja toimikausi

Yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Toiminnantarkastaja on kuitenkin aina valittava, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on kokouskutsun mukaan käsiteltävä. Toiminnantarkastajan valitsee yhtiökokous. Jos yhtiössä on tilintarkastaja, yhtiökokous voi päättää toiminnantarkastajan valinnasta 6 luvun 26 §:ssä tarkoitettulla enemmistöllä. Jos toiminnantarkastajia on valittava useita, yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että joku tai jotkut heistä, ei kuitenkaan kaikkia, valitaan muussa järjestyksessä. Jos toiminnantarkastajaa ei ole valittu tämän lain tai yhtiöjärjestyksen mukaisesti, aluehallintovirasto määrää toiminnantarkastajan siten kuin 5 §:n 2 momentissa säädetään tilintarkastajan määräämisestä. Toiminnantarkastajan toimikauteen sovelletaan 4 §:n säännöksiä tilintarkastajan toimikaudesta.

7 § Toiminnantarkastajan sijainen

Jos valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, lisäksi on valittava ainakin yksi toiminnantarkastajan sijainen, johon sovelletaan, mitä toiminnantarkastajasta säädetään.

8 § Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus

Toiminnantarkastajana ei voi olla:

- 1) oikeushenkilö eikä alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa tai liiketoimintakiellossa;

- 2) yhtiön hallituksen jäsen taikka isännöitsijä tai vastaavassa asemassa samaan konserniin kuuluvassa muussa yhteisössä oleva henkilö;
- 3) se, jonka tehtävänä on yhtiön kirjanpidon tai varojen hoito taikka varojen hoidon valvonta;
- 4) se, joka on palvelussuhteessa yhtiöön taikka 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuun henkilöön;
- 5) se, jolla on rahalaina, vakuus tai muu vastaava etuus yhtiöltä tai sen johtoon kuuluvalta henkilöltä taikka joka on antanut mainitulle taholle tällaisen etuuden; taikka
- 6) se, joka on 2 tai 3 kohdassa tarkoitettun henkilön puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuussuhteessa.

Toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Toiminnantarkastajan on oltava riippumaton toiminnantarkastusta suorittaessaan. Jos edellytykset riippumattomaan toimintaan olennaiselta osin puuttuvat, toiminnantarkastajan on kieltäydyttävä vastaanottamasta tehtävää tai luovuttava siitä.

9 § Toiminnantarkastuksen sisältö

Toiminnantarkastus sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittäväällä tavalla.

10 § Toiminnantarkastuskertomus

Toiminnantarkastajan on annettava kultakin tilikaudelta päivätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus.

Toiminnantarkastuskertomuksessa on yksilöitävä sen kohteena oleva tilinpäätös.

Toiminnantarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä, sisältääkö:

- 1) tilinpäätös olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet; sekä
- 2) toimintakertomus olennaisilta osin tiedot 10 luvun 5—7 §:ssä tarkoitetuista seikoista.

Jos toiminnantarkastaja ei voi antaa lausuntoa, toiminnantarkastajan on ilmoitettava tästä toiminnantarkastuskertomuksessa.

Toiminnantarkastuskertomuksessa voidaan antaa tarpeellisia lisätietoja.

Toiminnantarkastajan on huomautettava

toiminnantarkastuskertomuksessa, jos tarkastuksessa on ilmennyt, että yhtiön hallituksen jäsen, puheenjohtaja, varapuheenjohtaja taikka isännöitsijä on:

- 1) syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan; tai

2) rikkonut tätä lakia tai yhtiöjärjestystä.

Toiminnantarkastuskertomus on luovutettava yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen sitä yhtiökokousta, jossa tilinpäätös on esitettävä vahvistettavaksi.

11 § Palkkio ja muut kustannukset

Toiminnantarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Yhtiö vastaa myös muista toiminnantarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

12 § Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on varattava toiminnantarkastajalle tilaisuus toimittaa tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä annettava sellaista selvitystä ja apua, jota toiminnantarkastaja pyytää. Tytäryrityksen vastaavalla toimielimellä on sama velvollisuus emoyhtiön toiminnantarkastajaa kohtaan.

Toiminnantarkastajalla on oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa sellaisessa hallituksen kokouksessa ja yhtiökokouksessa, jossa käsitellään hänen tehtäviinsä liittyviä asioita. Toiminnantarkastajan on oltava kokouksessa läsnä, jos käsiteltävät asiat ovat sellaisia, että hänen läsnäolonsa on tarpeen.

Toiminnantarkastajan on yhtiökokouksen pyynnöstä annettava tarkempia tietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Tietoja ei kuitenkaan saa antaa, jos niiden antaminen aiheuttaisi yhtiölle olennaista haittaa.

Toiminnantarkastajan on annettava osakkeenomistajan pyynnöstä yhtiökokoukselle kaikki yhtiötä koskevat tiedot, jos siitä ei aiheudu yhtiölle olennaista haittaa. Toiminnantarkastaja saa muutoin ilmaista tehtävänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan:

- 1) josta toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava lain nojalla;
- 2) jonka viranomaisen, tuomioistuimen tai muun henkilön on lain perusteella oikeutettu saamaan tietoonsa;
- 3) jonka ilmaisemiseen yhtiö on antanut suostumuksensa;
- 4) joka on tullut yleiseen tietoon; tai
- 5) jos siitä ei aiheudu yhtiölle haittaa.

Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

11 LUKU

8 § Yhtiön lähipiiri

Yhtiön lähipiiriin kuuluu:

- 1) se, jolla on yhtiössä määräysvalta tai joka on yhtiössä määräysvaltaa käyttävän määräysvallassa taikka joka kuuluu yhtiön kanssa samaan konserniin;

2) se, joka omistaa vähintään yhden prosentin yhtiön osakkeista taikka jolla on tai voi olla omistuksen, optio-oikeuden tai vaihtovelkakirjan nojalla vastaava omistus tai äänivalta yhtiön konserniin kuuluvassa yhteisössä taikka yhtiössä määräysvaltaa käyttävässä yhteisössä tai säätiössä;

3) yhtiön isännöitsijä, hallituksen jäsen, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja sekä 1 kohdassa tarkoitettussa yhteisössä tai säätiössä vastaavassa asemassa oleva henkilö;

4) 1—3 kohdassa tarkoitettujen henkilöiden aviopuoliso tai häneen avioliitonomaisessa suhteessa oleva henkilö, sisarus, sisar- ja velipuoli, 1—3 kohdassa tarkoitettujen henkilöiden ja hänen aviopuolisonsa tai häneen avioliitonomaisessa suhteessa olevan henkilön etenevässä tai takenevassa polvessa oleva sukulainen sekä mainittujen henkilöiden aviopuolisot tai heihin avioliitonomaisessa suhteessa olevat henkilöt;

5) yhteisö ja säätiö, jossa 2—4 kohdassa tarkoitettulla henkilöllä yksin tai yhdessä toisen kanssa on määräysvalta.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua omistusta ja äänivaltaa laskettaessa sovelletaan, mitä kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Yhteisön osakkaalla ja jäsenenä olevaan osuuteen luetaan häneen tämän pykälän 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettussa suhteessa olevan luonnollisen henkilön ja 5 kohdassa tarkoitettussa suhteessa olevan yhteisön ja säätiön omistus ja äänivalta. Lain 24 luvun 1 §:n 3 momentissa tai 2 §:n 2 momentissa tarkoitettua tuottamusolettamaa sovellettaessa tämän pykälän 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu osuus omistuksesta tai äänistä on 20 prosenttia.

24 LUKU

5 § Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus

Toiminnantarkastaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on tehtäväänsä suorittaessaan aiheuttanut yhtiölle tahallisesti tai huolimattomuudesta. Toiminnantarkastajan on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menetelleensä huolellisesti.

7 § Sovittelu ja korvausvastuun jakaantuminen

Vahingonkorvauksen sovittelusta ja korvausvastuun jakaantumisesta kahden tai useamman korvausvelvollisen kesken on voimassa, mitä

vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään. Vahinkoa kärsivän on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Jos hän laiminlyö tämän, hän saa kärsiä itse vastaavan osan vahingosta.

10 § Kanneoikeuden vanhentuminen

Jos kannetta ajetaan 1—3, 5 tai 6 §:n taikka tilintarkastuslain 51 §:n nojalla ja se perustuu muuhun kuin rangaistavaan tekoon, kanne on nostettava kolmen vuoden kuluessa siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta. Vahingonkorvausvelan vanhentuminen on katkaistava siten kuin velan vanhentumisesta annetussa laissa (728/2003), jäljempänä *vanhentumislaki*, säädetään.

Edellä 1 momentissa säädetystä huolimatta kanne on kuitenkin nostettava viimeistään seuraavasti:

- 1) hallituksen jäsentä, isännöitsijää tai yhtiötä vastaan viiden vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jona kanteen perusteena oleva päätös tehtiin taikka kanteen perusteena olevaan toimenpiteeseen ryhdyttiin tai toimenpide laiminlyötiin;
 - 2) tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa vastaan viiden vuoden kuluessa siitä, kun kanteen perusteena oleva tilintarkastuskertomus, toiminnantarkastuskertomus, lausunto tai todistus esitettiin;
 - 3) osakkeenomistajaa tai yhtiökokouksen puheenjohtajaa vastaan viiden vuoden kuluessa päätöksestä tai toimenpiteestä, johon kanne perustuu.
- Edellä tässä pykälässä säädetystä huolimatta kunnossapidosta tai sen laiminlyönnistä tai muutostyöstä aiheutuneen vahingon korvaamista koskeva 2 tai 6 §:n nojalla ajettava kanne voidaan nostaa osakkeenomistajaa tai yhtiötä vastaan vanhentumislain 7 §:ssä säädettyssä ajassa.

11 § Pakottavuus

Yhtiöjärjestyksessä ei voida rajoittaa yhtiön tai muun henkilön tämän luvun tai tilintarkastuslain 51 §:n mukaista oikeutta vahingonkorvaukseen.

ASETUS

6 § Tiedot yhtiön taloudesta

.

Isännöitsijäntodistukseen on liitettävä viimeksi laadittu ja vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus, talousarvio ja, jos yhtiössä on oltava tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, yhtiölle annettu tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus, sekä pyydettyessä yhtiöjärjestys.